

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF RMR DE MONTRÉAL

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation est en hausse pour une cinquième année consécutive dans la région métropolitaine de Montréal et il atteint maintenant 2,7 % comparativement à 2,0 %, en 2005.

- Les secteurs de la banlieue affichent

un taux d'inoccupation plus faible (1,8 %) que celui observé sur l'île de Montréal (3,0 %).

- Les grands logements sont plus difficiles à dénicher que les petits (taux d'inoccupation de 2,0 % pour les appartements de trois chambres

Figure 1

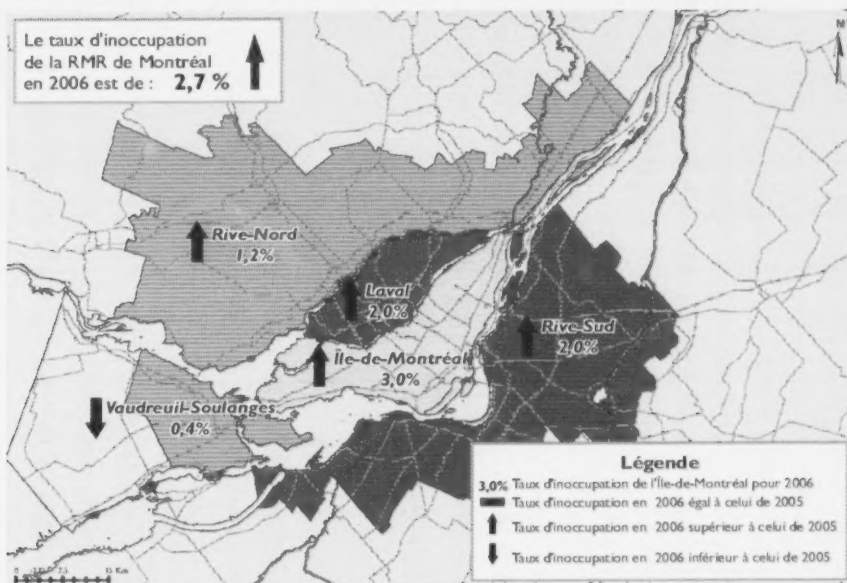


TABLE DES MATIÈRES

- 2 Le marché locatif poursuit sa détente
- 4 Île de Montréal : le taux d'inoccupation augmente de nouveau
- 5 En banlieue, les taux d'inoccupation sont plus faibles
- 6 Taux de disponibilité : une mesure de l'offre à court terme
- 6 À quoi s'attendre pour 2007?
- 7 Enquête sur les copropriétés offertes en location
- 8 Taux d'inoccupation - National

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kings ton	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	2,7	2,6

et que 2,8 % n'avaient pas de locataire en octobre.

Le marché locatif poursuit sa détente

Le taux d'inoccupation atteint 2,7 %

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, effectuée par la SCHL au mois d'octobre 2006, le taux d'inoccupation des logements locatifs situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal a encore augmenté et il se chiffrait à 2,7 % contre 2 %, en octobre 2005 (voir graphique 1). La proportion de logements vacants augmente donc de façon graduelle depuis 2001. Le marché locatif s'est desserré dans l'ensemble du territoire de la RMR de Montréal, mais on constate que le taux d'inoccupation est légèrement plus élevé sur l'île de Montréal (3 %) qu'en banlieue, puisqu'il atteint 2 % à Laval et sur la Rive-Sud et 1,2 % sur la Rive-Nord.

En 2006, contrairement à ce qui s'est produit au cours des dernières années, la détente du marché locatif a été observée surtout dans les gammes de loyers les plus abordables (loyers inférieurs à 700 \$). Ainsi, le taux d'inoccupation est passé de 1,8 % à 2,8 % pour les logements dont le loyer est inférieur à 700 \$. À l'inverse, on a plutôt assisté à un resserrement dans la gamme la plus dispendieuse (plus de 900 \$ mensuellement), pour laquelle le taux d'inoccupation est tombé à 3,0 % contre 3,6 %, l'an dernier. Il n'y a donc plus de différences importantes dans la performance locative selon les gammes de prix (voir tableau 1.4).

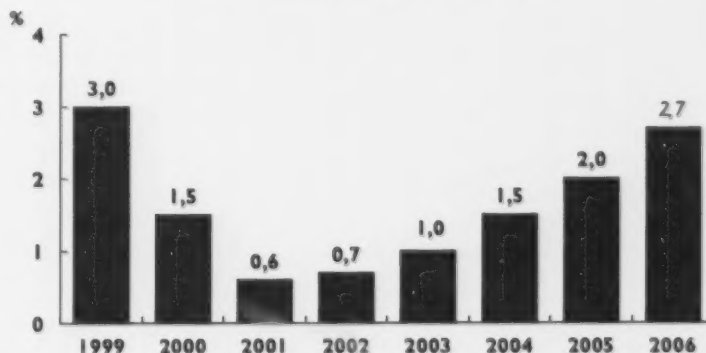
Le loyer moyen progresse de 2,8 %

En octobre dernier, il fallait déboursier en moyenne 636 \$ (tout l'échantillon) par mois, pour louer un appartement de deux chambres dans la RMR de Montréal. Ce résultat est basé sur le montant payé par les locataires et peut inclure ou non des services tels que l'électricité et le chauffage. Cette mesure donne une

Graphique 1

Plus de logements vacants

- Taux d'inoccupation, RMR de Montréal -



Source : SCHL

ou plus contre 4,4 % pour les studios).

- Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres à coucher s'élève maintenant à 636 \$.

- Le taux de disponibilité est estimé à 3,3 %.

- Notre nouvelle enquête sur la copropriété a révélé que 8,4 % des 82 275 logements en copropriété situés dans la région métropolitaine de Montréal sont offerts en location

bonne estimation du loyer moyen observé sur le marché. Néanmoins, afin de mesurer plus adéquatement les variations de loyer entre deux enquêtes, la SCHL a choisi d'innover. Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Montréal, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,8 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Des forces en opposition

Des courants opposés se sont affrontés sur le marché locatif. D'un côté, le solde migratoire positif et les gains d'emplois chez les jeunes ont exercé une pression à la baisse sur le nombre de logements vacants. Par contre, les mises en chantier d'unités locatives et le mouvement d'accession à la propriété ont contribué à l'augmentation du nombre de logements inoccupés. Or, ce sont ces derniers facteurs qui l'ont emporté.

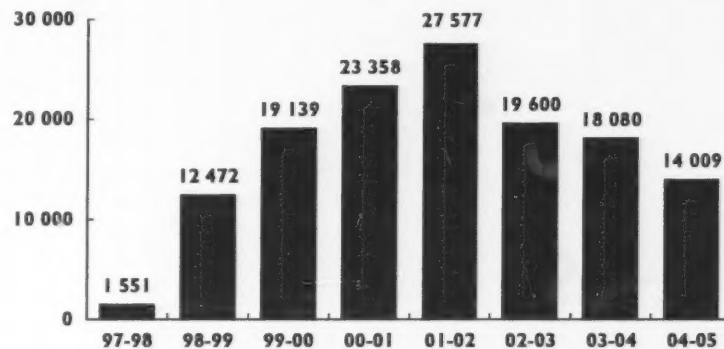
Bien que le solde migratoire de la RMR de Montréal demeure positif, il a diminué de près de moitié depuis 2001-2002 (voir graphique 2). Le solde migratoire, bien qu'en diminution, alimente toujours la demande de logements locatifs.

La demande de logements locatifs est également soutenue par des gains d'emplois au sein du groupe des 15 à 24 ans. En effet, après avoir subi des pertes d'emplois au cours des dernières années, ce groupe a vu sa

Graphique 2

Solde migratoire en baisse

- Solde migratoire, RMR de Montréal -



Sources : Statistique Canada et ISQ (compilations)

* Y compris le solde des non-résidents

situation s'améliorer passablement, puisque plus de 4 000 emplois ont été créés depuis un an (de juin 2005 à juin 2006).

Pour ce qui est de l'offre, on compte un peu plus de nouveaux logements locatifs traditionnels (environ 3 750 en 2005). Malgré leur coût de construction élevé (ce qui rend les loyers moins concurrentiels), plusieurs de ces immeubles ont été bâtis grâce aux divers programmes gouvernementaux qui ont favorisé la production de logements coopératifs, sociaux ou abordables, ce qui a probablement contribué à atténuer quelque peu la rareté observée dans les gammes de prix inférieures.

Le haut de gamme se resserre

Tel que mentionné, le phénomène d'accession à la propriété contribue quant à lui à libérer des logements locatifs. On peut supposer que la hausse récente des taux hypothécaires et l'augmentation du prix des

habitations neuves et existantes depuis quelques années commencent à freiner ce phénomène. En effet, l'écart grandissant entre une mensualité hypothécaire, par exemple pour une copropriété, et le loyer moyen des appartements dans la gamme supérieure des loyers, freine le mouvement d'accession à la propriété. Il est donc tout à fait probable que plusieurs acheteurs potentiels aient décidé de demeurer locataires. Ceci a sans doute contribué à la baisse du taux d'inoccupation (3 % en 2006 contre 3,6 %, en 2005) des appartements plus dispendieux (plus de 900 \$) depuis l'an dernier, c'est-à-dire de ceux qui entrent le plus concurrence avec les logements en copropriété.

Île de Montréal : le taux d'inoccupation augmente de nouveau

Le marché locatif de l'île de Montréal s'est également desserré, comme en témoigne le taux d'inoccupation qui a progressé de 0,9 point de pourcentage par rapport à 2005 pour s'établir à 3,0 %.

Même si le mouvement à la hausse des taux d'inoccupation a été généralisé, proportionnellement, il y a plus de logements vacants de petite taille (4,5 % pour les studios et 3,4 % pour les appartements d'une chambre) que de grande taille (2,5 % pour les appartements de deux chambres et 2,1 % pour les appartements de trois chambres ou plus).

Sur le plan géographique, les zones de l'ouest de l'île continuent d'afficher des taux d'inoccupation supérieurs à la moyenne. C'est notamment le cas des zones 14 [Dorval et Lachine (Mtl)] et 16 (Dollard-des-Ormeaux, etc.), où les taux d'inoccupation sont supérieurs à 4 %. À l'opposé, le Plateau Mont-Royal (la zone 6) est la zone d'enquête où l'on enregistre le taux d'inoccupation le plus faible, soit 1,5 % de logements inoccupés.

Alors que, l'année dernière, le taux d'inoccupation des appartements haut de gamme (loyer de 900 \$ et plus) était largement supérieur à la moyenne, une telle situation ne s'est pas produite cette année sur le marché locatif de l'île. Le taux d'inoccupation des logements haut de gamme est comparable à celui des autres catégories de logements (voir tableau 1.4). Signalons finalement que le taux d'inoccupation est pratiquement nul pour les

appartements de trois chambres à coucher qui se louent moins de 500 \$.

Dans le cas du logement de référence, soit l'appartement de deux chambres à coucher, le loyer moyen s'élève à 645 \$ par mois. Ce résultat cache des réalités différentes. En effet, le loyer moyen des appartements de deux chambres est inférieur à 600 \$ par mois dans 8 des 18 zones de l'île de Montréal. La zone 7, qui comprend notamment le quartier Parc-Extension, est la plus abordable. Montréal-Nord (zone 11) et Mercier (zone 17) sont deux autres zones parmi les moins chères. À l'opposé, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher dans la zone la plus dispendieuse, la zone 1, qui est composée du centre-ville et de l'île des Sœurs, atteint 1 112 \$ par mois, soit presque le double du loyer moyen des appartements faisant partie de cette catégorie sur l'ensemble de l'île.

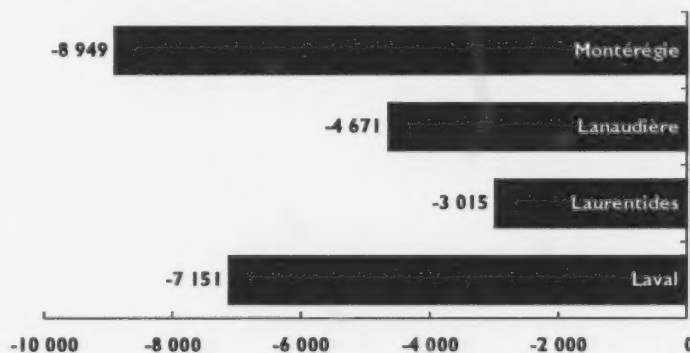
Une multitude de facteurs expliquent le loyer mensuel moyen déboursé par les locataires, notamment l'année de

construction de l'immeuble dans lequel se trouve le logement. En général, il en coûte plus cher pour se loger dans un immeuble récent. On constate également que le loyer moyen des appartements situés dans des immeubles de 100 unités et plus (nécessairement des structures en béton) est de loin supérieur à celui des appartements faisant partie d'immeubles plus petits. Par exemple, dans un immeuble de 100 unités et plus, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher s'élève à 1 012 \$ par mois, soit 23 % de plus que dans un immeuble de 50 à 99 unités et 75 % de plus que dans un immeuble de 3 à 5 unités. Cela étant, dans les immeubles de 100 unités et plus, le taux d'inoccupation est légèrement supérieur à la moyenne. En effet, en 2006, 3,6 % des appartements situés dans des immeubles de 100 unités et plus étaient inoccupés contre 3,0 %, dans l'ensemble des immeubles locatifs.

Graphique 3

Solde migratoire : l'île perd du terrain

- Solde migratoire, Île de Montréal vs régions administratives 2004-2005 -



Sources : Statistique Canada et ISQ (compilations)

En banlieue, les taux d'inoccupation sont plus faibles

Tandis que 3 % des logements sont vacants sur l'île de Montréal, cette proportion tombe à 1,8 % en banlieue. Plus encore, on remarque que les taux d'inoccupation ont augmenté plus légèrement en banlieue. Tout cela s'explique sans doute par la croissance démographique plus élevée dont bénéficient les secteurs situés à l'extérieur de l'île de Montréal. Par exemple, le graphique 3 indique les mouvements de population entre l'île et les régions administratives de la Montérégie, de Laval, des Laurentides et de Lanaudière en 2004-2005. Or, l'île de Montréal a perdu près de 24 000 personnes au profit de ces régions, principalement la Montérégie (- 8 949) et Laval (- 7 151). Une création d'emplois plus forte en banlieue explique en bonne partie cette perte.

Difficile de trouver un logement locatif dans Vaudreuil-Soulanges

Cette année, pour la première fois, le secteur Vaudreuil-Soulanges (zone 35) représente une zone d'enquête distincte. On y trouve un peu plus de 1 700 logements locatifs, mais seulement 0,4 % étaient inoccupés au moment de notre enquête, ce qui en fait l'une des zones où il est le plus difficile de dénicher un logement à louer. Il s'agit aussi d'une des rares zones à avoir enregistré une baisse du nombre de logements vacants au cours de la dernière année (le taux d'inoccupation était de 1 % en 2005).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 600 \$, ce qui est inférieur à la moyenne dans la région métropolitaine (636 \$), mais également bien en deça du loyer moyen dans les deux zones voisines de l'ouest de l'île. En effet, le loyer moyen est plus élevé de quelque 240 \$ et 80 \$ respectivement dans les zones 15 (Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, etc.) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Pierrefonds, etc.). Ceci explique vraisemblablement la meilleure performance locative du secteur de Vaudreuil-Soulanges.

La Rive-Nord continue d'afficher une performance locative remarquable

Depuis plusieurs années, la Rive-Nord est le secteur où les logements se louent le plus facilement. Les résultats de l'enquête de 2006 ne font pas exception. Ils révèlent qu'une faible proportion des logements locatifs (1,2 %) n'avaient pas d'occupant en octobre dernier, un chiffre presque identique à l'an dernier. Outre la croissance démographique et le fait que la Rive-Nord ne compte que quelque 30 200 logements locatifs pour une population d'environ 215 000 ménages, le caractère abordable des loyers explique sans doute ce phénomène. En effet, les appartements de deux chambres s'y louent 588 \$ en moyenne, soit moins cher que dans n'importe quel autre grand secteur et une cinquantaine de dollars de moins que dans l'ensemble de la RMR. Finalement, il est à noter qu'au moment de notre enquête, notre échantillon ne comportait aucun logement vacant dans la zone comprenant Lachenaie, LaPlaine, Mascouche et Terrebonne (zone 27),

un cas unique dans la région métropolitaine de Montréal.

Très faible augmentation du nombre de logements vacants à Laval

De même, le marché locatif ne s'est guère détendu à Laval, alors que le taux d'inoccupation est passé de 1,8 % en 2005 à 2 % en 2006. Bien que Laval ait connu une importante augmentation des mises en chantier de copropriétés depuis quelques années (plus de 1 000 unités ont été construites en 2004 et en 2005) et bien que ce type d'habitation soit le plus proche substitut des logements locatifs, cela n'a pas suffi à détendre de façon notable le marché locatif de l'île Jésus. C'est donc dire que les anciens locataires de Laval qui ont accédé à la propriété au cours de la dernière année ont presque tous été remplacés par de nouveaux venus, ce qui est conforme aux statistiques sur la migration.

Notons, par ailleurs, qu'une zone de Laval affiche un taux d'inoccupation beaucoup plus élevé. Il s'agit de la zone comprenant les quartiers Chomedey et Sainte-Dorothée, où le taux d'inoccupation atteint 3,8 %. C'est également la zone la plus dispendieuse en dehors de l'île de Montréal, puisque le loyer moyen y est de 681 \$ par mois pour un logement de deux chambres. Dans toutes les autres zones de Laval, le coût de location d'un tel logement reste inférieur à 600 \$ mensuellement, et il n'y a jamais plus de 1,9 % de logements inoccupés.

Le marché locatif de la Rive-Sud n'est plus aussi serré

Parmi les secteurs de la banlieue, c'est la Rive-Sud qui a connu la plus forte augmentation du taux d'inoccupation. Celui-ci est passé de 1,2 % l'an dernier à 2 % cette année. Dans ce secteur, c'est dans l'arrondissement Vieux-Longueuil qu'il y avait le plus de logements vacants et le taux d'inoccupation le plus élevé (2,7 %). Il s'agit, cependant, de la seule zone ayant fait l'objet de l'enquête sur la Rive-Sud, où un nombre considérable de logements locatifs ont été mis en chantier (620 unités en 2005). À l'inverse, les zones 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Bruno, Sainte-Julie, etc.) et 34 (Carignan, Chambly, Richelieu, etc.) sont celles où l'on trouve le taux d'inoccupation le plus faible, soit 0,6 % et 0,4 % respectivement. Notons, en dernier lieu, que le loyer moyen des appartements de deux chambres est légèrement supérieur sur la Rive-Sud (625 \$) que dans les autres grands secteurs de la banlieue que sont Laval (616 \$), la Rive-Nord (588 \$) et Vaudreuil-Soulanges (600 \$).

Taux de disponibilité : une mesure de l'offre à court terme

Dans la RMR de Montréal, le taux de disponibilité (voir tableau 1.1.4) a augmenté pour atteindre 3,3 % en 2006 contre 2,5 % en 2005. Cet indicateur se distingue du taux d'inoccupation puisqu'il tient compte non seulement des logements vacants, mais également de ceux pour lesquels le propriétaire a reçu un avis de

déménagement officiel et pour lesquels aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Donc, le taux de disponibilité est une mesure de l'offre de logements à court terme. Il y a lieu de se demander si l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation annonce que le marché se détendra davantage au cours des prochains mois.

Le marché locatif le moins serré, celui de l'île de Montréal, affiche un taux de disponibilité de 3,6 %, mais un taux d'inoccupation de 3,0 %. En banlieue, c'est sur la Rive-Nord que ce taux est le plus faible (1,4 %) comparativement à un taux d'inoccupation de 1,2 %. Enfin, dans les secteurs Laval et Rive-Sud, le taux de disponibilité s'établit à 2,4 % et à 2,5 %, respectivement, et le taux d'inoccupation, à 2 % dans les deux cas.

À quoi s'attendre pour 2007 ?

L'an prochain, nous nous attendons à une autre hausse du taux d'inoccupation dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal. Ce taux devrait avoisiner les 3,2 %. Les tendances décrites précédemment devraient se poursuivre et influencer sur la demande et l'offre de logements locatifs dans la RMR. L'accession à la propriété ralentira quelque peu et, tout en demeurant positif, le solde migratoire fléchira de nouveau à cause de l'affaiblissement du marché de l'emploi. Cependant, nous prévoyons que les mises en chantier de logements locatifs diminueront de 10 % en 2007 (4 500 unités), après avoir fléchi de 25 % cette année. Parmi ces nouveaux logements, 2 500 seront destinés aux aînés.

Sur le plan géographique, il est prévu que les taux d'inoccupation demeurent

beaucoup plus faibles en banlieue, en particulier sur la Rive-Nord. L'une des zones susceptibles de voir son taux d'inoccupation augmenter de façon significative en 2007 est le centre-ville (zone 1), puisqu'on y construit présentement des immeubles locatifs luxueux. Plusieurs ensembles de logements en copropriété et de condos-hôtel sont également en construction dans cette zone, des logements qui leur feront concurrence pour attirer la clientèle aisée.

En ce qui a trait à l'évolution des loyers, une première analyse nous inciterait à envisager une augmentation de l'ordre de 2,5 % pour un logement de deux chambres. Toutefois, cette hausse sera probablement plus importante si l'entrée en vigueur de nouveaux rôles d'évaluation en 2007 se traduit par un accroissement des frais d'exploitation des immeubles locatifs. Pour leur part, les taxes scolaires augmenteront vraisemblablement. Ces dépenses additionnelles pourraient entraîner une majoration des loyers. Il est donc probable que, dans la RMR de Montréal, cette hausse dépassera notre prévision initiale, qui devrait alors être considérée comme une limite inférieure.

Enquête sur les copropriétés offertes en location

Au fil des ans, la copropriété s'est installée dans le paysage urbain montréalais. Accédants à la propriété, retraités, ménages à la recherche d'un pied à terre, investisseurs, et autres ont acheté des copropriétés dans le but, soit de les habiter, soit de les louer. Parce que ce marché mérite une attention particulière, la SCHL a décidé, cette année, de recueillir des données sur le marché des copropriétés offertes en location. Cette enquête, qui s'est déroulée au même moment que celle sur le marché locatif traditionnel, nous a permis d'estimer à 82 275 l'univers des copropriétés¹ sur le territoire de la RMR de Montréal. Sans grande surprise, l'île de Montréal (zones 1 à 4 – voir la description des zones à la page 12) abrite la majorité (62 %) de l'univers estimé, le reste, (38 %) se trouvant en banlieue (zones 5 et 6).

Le phénomène des copropriétés offertes en location semble moins important dans la région métropolitaine de Montréal qu'ailleurs dans les grands centres urbains du Canada. Notre enquête nous a révélé que seulement 8,4 % des copropriétés de la RMR de Montréal étaient offertes en location. Proportionnellement, il y a plus de copropriétés en location sur l'île (8,7%) qu'en banlieue (7,8%), mais cette différence n'est pas énorme. Par contre, cette proportion diffère beaucoup selon la taille des immeubles. À preuve, on ne trouve dans les plus petits immeubles en copropriété, c'est-à-dire ceux de 3 à 5 logements, que 5,2 % d'unités offertes en location. Cette proportion augmente avec la taille de l'immeuble, pour culminer à 13,2 % dans les structures de 100 logements et plus.

Le pourcentage de copropriétés en location demeurent vacantes est de 2,8 % dans la RMR de Montréal, ce qui est un résultat similaire au taux d'inoccupation sur le marché locatif traditionnel (2,7 %). La zone 1, qui inclut le centre-ville de Montréal ainsi que l'île des Sœurs et dont l'univers des copropriétés est estimé à 9 129 appartements, se distingue par son fort pourcentage (15,3 %) de copropriétés offertes en location ainsi que par la force de la demande pour ce mode d'habitation. En effet, le pourcentage de copropriétés offertes en location mais demeurent vacantes n'y est que de 1,7 %. La zone 3, qui regroupe les quartiers de l'ouest de l'île, se démarque également par son taux d'inoccupation de 1,5 % seulement, le plus faible parmi les six zones ayant fait l'objet de l'enquête. Finalement, on remarque que le Péricentre (zone 2) est la zone où l'on trouve le parc de copropriétés le plus important (17 173 unités).

Maintenant, en ce qui concerne le coût de location, le loyer moyen diffère fortement entre le marché locatif traditionnel et le marché des copropriétés. Pour l'ensemble de la RMR de Montréal, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher est de 970 \$, soit 53 % plus cher que sur le marché locatif traditionnel (636 \$). L'écart entre le loyer d'un appartement en copropriété et celui d'un appartement en location est le plus élevé sur l'île de Montréal (400 \$).

¹ L'univers est celui des appartements en copropriété divisé ou indivise situés dans des immeubles d'au moins trois logements.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 \$).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 \$ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements² autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

² L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MAINTENANT MENÉE ÉGALEMENT AU PRINTEMPS

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.



DESCRIPTION DES ZONES ELL - RMR DE MONTRÉAL	
Zone 1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance et avenue des Pins (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest) et l'Île-des-Soeurs.
Zone 2	Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de LaSalle (ouest).
Zone 3	LaSalle (Mtl)
Zone 4	Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl) - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	Plateau Mont-Royal (Mtl) - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl) - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24 ^e Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).
Zone 8	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), rue Amherst (ouest).
Zone 9	Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl) - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl) - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	Montréal-Nord (Mtl)
Zone 12	Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl) - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	Saint-Laurent (Mtl)
Zone 14	Dorval, Lachine (Mtl), Saint-Pierre (Mtl)
Zone 15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges
Zone 16	Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Genève (Mtl)
Zone 17	Mercier (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est
Zones 1-18	Île-de-Montréal
Zone 19	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)
Zone 20	Laval-des-Rapides (Laval)
Zone 21	Pont-Viau (Laval)
Zone 22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)
Zone 23	Vimont, Auteuil (Laval)
Zone 24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)
Zones 19-24	Laval
Zone 25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel
Zone 26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse
Zone 27	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
Zone 28	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie
Zone 29	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban
Zones 25-29	Rive-Nord
Zones 19-29	Laval-Rive-Nord
Zone 30	Longueuil
Zone 31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert
Zone 32	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe
Zone 33	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes
Zone 34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
Zones 30-34	Rive-Sud
Zone 35	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres.
Zones 19-35	Banlieue
Zones 1-35	RMR de Montréal

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS - ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS - RMR DE MONTRÉAL	
Sous-secteur 1	Centre-ville. Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	Péricentre. Zones 2 (Sud-Ouest [Mtl] et Verdun [Mtl]), 4 (Notre-Dame-de-Grâce [Mtl], Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest), 5 (Côte-des-Neiges [Mtl], Mont-Royal et Outremont [Mtl]) et 6 (Plateau Mont-Royal [Mtl]).
Sous-secteur 3	Ouest de l'île de Montréal. Zones 3 (LaSalle [Mtl]), 12 (Ahuntsic [Mtl] et Cartierville [Mtl]), 13 (Saint-Laurent [Mtl]), 14 (Dorval, Lachine [Mtl] et Saint-Pierre [Mtl]), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville et Sainte-Anne-de-Bellevue) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard [Mtl], Pierrefonds [Mtl], Roxboro [Mtl] et Sainte-Geneviève [Mtl]).
Sous-secteur 4	Est de l'île de Montréal. Zones 7 (Villeray [Mtl], Saint-Michel [Mtl] et Parc-Extension [Mtl]), 8 (Hochelaga-Maisonneuve [Mtl]), 9 (Rosemont [Mtl] et La Petite-Patrie [Mtl]), 10 (Anjou [Mtl] et Saint-Léonard [Mtl]), 11 (Montréal-Nord [Mtl]), 17 (Mercier [Mtl]) et 18 (Pointe-aux-Trembles [Mtl], Rivière-des-Prairies [Mtl] et Montréal-Est).
Sous-secteurs 1-4	Île de Montréal
Sous-secteur 5	Laval et Rive-Nord. Zones 19 (Chomedey et Sainte-Dorothée [Laval]), 20 (Laval-des-Rapides [Laval]), 21 (Pont-Viau [Laval]), 22 (Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay [Laval]), 23 (Vimont et Auteuil [Laval]), 24 (Laval-Ouest, Fabreville et Sainte-Rose [Laval]), 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide et Mirabel), 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse), 27 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne), 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie) et 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban).
Sous-secteur 6	Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges. Zones 30 (Longueuil), 31 (Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert), 32 (Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe), 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes), 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias) et 35 (Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot et Les Cèdres).
Sous-secteurs 1-6	RMR de Montréal

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal zone 1	3,0 b	2,9 a	3,5 b	3,7 a	4,1 b	2,8 a	3,7 d	3,2 d	3,5 a	3,2 a
Zone 2	4,0 d	**	1,3 a	2,3 c	1,2 d	2,5 c	**	**	1,4 a	2,5 c
Zone 3	0,6 b	1,6 c	0,1 b	6,3 b	**	2,5 c	**	1,4 d	0,1 b	3,5 c
Zone 4	1,8 a	2,1 a	3,3 b	3,5 b	1,8 a	3,7 c	3,2 d	3,1 d	2,5 a	3,3 b
Zone 5	4,5 b	4,9 b	1,8 a	3,1 b	2,3 b	3,1 c	3,0 d	1,6 c	2,4 a	3,1 b
Zone 6	3,8 b	3,5 b	2,5 c	1,1 a	1,5 d	0,6 b	**	0,1 b	2,5 b	1,5 a
Zone 7	5,0 d	6,9 c	1,4 a	3,9 d	1,0 d	**	**	**	1,5 c	2,9 c
Zone 8	5,7 d	**	**	5,3 d	**	**	**	**	1,9 c	4,0 d
Zone 9	3,2 d	3,5 d	2,7 c	2,3 c	0,7 b	**	**	**	1,7 c	2,3 c
Zone 10	8,8 b	10,6 c	1,8 b	3,0 b	1,5 a	2,3 c	**	**	2,0 b	2,9 b
Zone 11	4,6 b	4,8 b	4,6 c	4,9 c	3,2 d	3,6 d	**	**	3,8 c	4,0 c
Zone 12	3,9 b	6,0 b	1,9 a	5,0 b	2,1 c	2,5 c	0,1 b	**	2,1 b	3,9 b
Zone 13	1,3 a	2,3 a	2,3 c	5,1 b	0,8 d	3,4 b	0,0 c	2,3 b	1,3 d	3,9 b
Zone 14	3,0 b	4,9 b	2,5 a	5,6 b	2,8 b	5,0 b	**	2,3 c	2,7 a	4,8 b
Zone 15	4,6 c	3,8 b	3,4 a	2,9 a	2,8 a	3,3 b	0,2 b	1,4 a	2,8 a	3,0 a
Zone 16	5,4 b	5,3 a	3,8 b	3,9 b	3,4 b	5,3 b	1,4 d	3,3 d	3,5 b	4,7 b
Zone 17	2,4 c	4,1 d	1,0 a	2,0 c	**	1,0 d	**	**	**	1,7 c
Zone 18	4,5 d	8,7 c	1,2 a	2,6 c	1,6 c	1,8 c	0,1 b	0,3 b	1,4 a	2,2 c
Île-de-Montréal (zones 1-18)	3,8 a	4,5 a	2,3 a	3,4 a	1,7 a	2,5 a	1,5 b	2,1 b	2,1 a	3,0 a
Laval zone 19	**	6,9 b	2,8 b	**	2,3 c	2,1 c	1,6 c	1,2 d	2,7 b	3,8 d
Zone 20	0,0 c	0,8 d	**	1,7 c	0,6 b	0,7 a	**	**	1,5 c	1,0 a
Zone 21	6,2 a	6,1 a	2,2 a	2,0 b	1,7 c	1,2 a	0,7 b	0,5 b	2,3 b	1,9 b
Zone 22	0,0 d	0,0 d	1,1 a	1,4 a	0,8 a	0,9 a	0,6 b	0,0 d	0,8 a	0,9 a
Zone 23	4,8 a	1,1 a	0,9 a	2,1 b	0,7 b	0,3 b	1,5 d	0,6 b	1,0 a	0,8 a
Zone 24	4,7 c	7,9 b	0,6 a	1,0 a	0,3 a	1,4 a	0,4 b	0,0 c	0,6 a	1,4 a
Laval (zones 19-24)	5,7 c	4,6 b	2,7 b	3,6 d	1,2 a	1,2 a	1,1 a	0,8 a	1,8 b	2,0 b
Rive-Nord zone 25	0,0 d	1,2 d	0,6 b	0,3 b	0,4 b	0,8 d	0,0 c	**	0,4 b	1,9 c
Zone 26	**	**	0,1 b	**	0,3 b	0,6 a	**	**	0,2 b	0,7 a
Zone 27	0,0 d	0,0 d	0,2 b	0,0 c	0,7 b	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,5 a	0,0 c
Zone 28	1,7 b	1,5 a	1,5 c	1,2 a	1,2 a	1,0 a	1,2 d	1,0 d	1,3 a	1,0 a
Zone 29	**	**	3,1 c	1,5 a	2,8 c	1,5 b	0,5 b	**	2,7 b	2,0 b
Rive-Nord (zones 25-29)	2,4 c	4,4 d	1,6 a	1,2 a	1,1 a	0,8 a	0,3 b	1,9 c	1,1 a	1,2 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	4,1 c	4,5 b	2,2 b	2,5 b	1,1 a	1,0 a	0,6 a	1,4 a	1,4 a	1,6 b
Rive-Sud zone 30	1,7 c	1,7 c	1,9 c	2,5 c	1,0 a	2,8 c	**	2,9 c	1,4 a	2,7 b
Zone 31	0,6 a	2,2 b	1,8 b	2,7 a	0,9 a	2,1 b	1,0 d	1,3 d	1,1 a	2,1 b
Zone 32	0,0 c	0,0 c	2,7 c	1,7 c	0,9 a	1,2 a	**	**	1,2 a	1,4 a
Zone 33	**	0,0 c	0,3 b	0,5 b	0,9 a	0,7 b	0,4 b	0,4 b	0,8 a	0,6 a
Zone 34	**	**	1,0 d	0,0 c	0,0 c	0,1 b	0,0 c	**	0,3 b	0,4 b
Rive-Sud (zones 30-34)	1,2 a	1,9 b	1,8 a	2,2 a	0,9 a	2,0 b	1,2 d	1,8 c	1,2 a	2,0 a
Zone 35	**	0,0 d	0,0 c	0,0 c	1,1 d	0,5 b	0,0 c	0,0 c	1,0 a	0,4 b
Banlieue (zones 19-35)	2,7 b	3,3 b	2,0 a	2,3 a	1,0 a	1,4 a	0,9 a	1,6 b	1,3 a	1,8 a
Montréal (RMR)	3,7 a	4,4 a	2,2 a	3,3 a	1,5 a	2,2 a	1,4 a	2,0 b	2,0 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données**
pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal zone 1	591 a	614 a	849 a	857 a	1 098 a	1 112 a	1 355 b	1 538 c	867 a	888 a
Zone 2	381 b	384 b	443 a	481 a	533 a	556 a	609 b	614 b	518 a	533 a
Zone 3	433 a	462 a	540 a	541 a	621 a	623 a	779 a	827 b	607 a	612 a
Zone 4	480 a	494 a	660 a	671 a	824 a	872 a	1 046 c	1 115 c	746 a	768 a
Zone 5	461 a	484 a	605 a	625 a	760 a	792 a	922 c	907 b	672 a	699 a
Zone 6	510 a	511 a	611 a	606 a	661 b	727 b	803 b	947 c	623 a	647 a
Zone 7	401 b	394 a	437 a	457 a	503 a	495 a	609 b	617 b	482 a	486 a
Zone 8	420 a	443 a	461 a	470 b	530 b	559 a	689 c	698 b	528 a	549 a
Zone 9	403 b	452 b	472 a	499 a	537 a	594 a	774 b	849 c	514 a	539 a
Zone 10	393 b	442 b	527 a	555 a	591 b	602 a	684 b	679 a	584 a	598 a
Zone 11	**	479 c	547 b	545 b	541 a	539 a	626 b	631 a	552 a	545 a
Zone 12	409 a	413 a	493 a	496 a	583 a	610 a	770 c	768 c	539 a	551 a
Zone 13	536 a	524 a	635 a	648 a	741 a	750 a	779 a	772 a	695 a	701 a
Zone 14	447 b	468 a	532 a	535 a	585 a	597 a	704 b	664 b	573 a	576 a
Zone 15	513 a	520 a	738 a	746 a	907 a	880 a	942 b	1 038 a	828 a	832 a
Zone 16	473 a	494 a	593 a	609 a	686 a	717 a	768 a	791 b	655 a	679 a
Zone 17	409 b	424 b	462 b	475 a	535 b	546 a	669 c	718 b	536 b	541 a
Zone 18	458 b	486 b	495 a	494 a	538 a	554 a	668 b	652 b	550 a	556 a
Île-de-Montréal (zones 1-18)	469 a	485 a	567 a	579 a	625 a	645 a	764 a	804 a	604 a	619 a
Laval zone 19	451 b	486 b	581 a	627 a	640 a	681 a	827 b	895 c	640 a	685 a
Zone 20	430 b	447 a	518 a	527 a	586 a	594 a	645 b	649 b	575 a	577 a
Zone 21	418 b	437 c	526 a	516 a	536 a	548 a	566 a	580 a	539 a	549 a
Zone 22	367 b	375 b	486 a	535 a	526 a	548 a	597 a	604 b	523 a	549 a
Zone 23	396 b	398 a	500 b	486 a	579 a	594 a	651 a	703 b	573 a	578 a
Zone 24	390 b	402 b	462 a	469 a	561 a	574 a	674 b	696 a	559 a	571 a
Laval (zones 19-24)	424 a	451 a	544 a	565 a	592 a	616 a	696 b	738 b	591 a	613 a
Rive-Nord zone 25	364 a	398 b	461 a	494 a	551 a	593 a	641 b	691 a	548 a	593 a
Zone 26	**	358 b	485 b	507 b	560 a	592 a	622 b	664 b	567 a	591 a
Zone 27	384 a	441 a	477 a	496 a	619 a	649 a	656 a	694 a	585 a	614 a
Zone 28	420 a	410 b	472 a	495 a	542 a	576 a	585 b	660 a	531 a	565 a
Zone 29	376 b	384 b	432 b	453 a	529 a	537 a	604 a	642 b	501 a	519 a
Rive-Nord (zones 25-29)	383 a	393 b	457 a	484 a	558 a	588 a	617 a	667 a	544 a	573 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	400 a	416 a	502 a	528 a	575 a	602 a	649 a	696 a	567 a	593 a
Rive-Sud zone 30	511 b	476 b	592 a	593 a	635 a	647 a	760 a	756 a	641 a	644 a
Zone 31	407 b	424 b	535 a	555 a	614 a	611 a	678 b	712 b	599 a	608 a
Zone 32	393 a	407 a	481 a	506 a	581 a	598 a	628 b	652 a	565 a	586 a
Zone 33	416 b	**	550 a	550 a	604 a	626 a	697 a	679 b	608 a	622 a
Zone 34	389 b	382 c	483 b	474 b	580 a	578 a	616 a	630 a	568 a	568 a
Rive-Sud (zones 30-34)	460 b	446 b	563 a	569 a	616 a	625 a	714 a	717 a	615 a	622 a
Zone 35	393 b	360 a	454 a	465 a	610 b	600 a	701 a	720 a	594 b	591 a
Banlieue (zones 19-35)	433 a	428 a	534 a	548 a	594 a	612 a	685 a	707 a	591 a	606 a
Montréal (RMR)	466 a	481 a	562 a	574 a	616 a	636 a	742 a	775 a	601 a	616 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#)
pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Île-de-Montréal zone 1	156 a	5 428	309 a	8 245	141 a	4 983	37 d	1 152	643 a	19 808
Zone 2	**	1 232	168 c	7 428	309 c	12 224	**	4 528	627 c	25 413
Zone 3	10 c	609	219 b	3 460	129 c	5 227	20 d	1 374	377 c	10 670
Zone 4	76 a	3 563	440 b	12 659	395 c	10 779	88 d	2 803	998 b	29 803
Zone 5	181 b	3 677	456 b	14 615	369 c	11 847	62 c	3 837	1 068 b	33 976
Zone 6	323 b	9 129	145 a	13 382	71 b	10 937	2 b	3 423	541 a	36 871
Zone 7	223 c	3 210	400 d	10 195	**	16 465	**	3 016	956 c	32 887
Zone 8	**	2 392	376 d	7 048	**	10 678	**	5 250	1 002 d	25 369
Zone 9	287 d	8 270	299 c	13 006	**	13 785	**	1 601	853 c	36 662
Zone 10	109 c	1 028	118 b	3 883	226 c	9 955	**	2 676	515 b	17 543
Zone 11	69 b	1 426	255 c	5 212	393 d	10 994	**	1 655	777 c	19 288
Zone 12	188 b	3 125	429 b	8 525	211 c	8 324	**	1 597	847 b	21 570
Zone 13	23 a	989	283 b	5 521	217 b	6 280	39 b	1 708	562 b	14 498
Zone 14	39 b	793	177 b	3 144	235 b	4 704	30 c	1 338	482 b	9 979
Zone 15	10 b	275	43 a	1 462	58 b	1 768	6 a	421	117 a	3 925
Zone 16	46 a	862	105 b	2 699	266 b	5 047	31 d	932	448 b	9 541
Zone 17	30 d	738	78 c	3 818	67 d	6 704	**	1 491	214 c	12 751
Zone 18	53 c	609	51 c	1 978	139 c	7 750	3 b	905	247 c	11 242
Île-de-Montréal (zones 1-18)	2 115 a	47 356	4 350 a	126 280	3 972 a	158 452	836 b	39 708	11 274 a	371 796
Laval zone 19	34 b	496	**	2 599	98 c	4 709	10 d	833	327 d	8 637
Zone 20	3 d	361	37 c	2 139	34 a	4 978	**	538	81 a	8 016
Zone 21	25 a	407	15 b	737	11 a	969	4 b	715	55 b	2 828
Zone 22	0 d	63	9 a	655	14 a	1 604	0 d	220	23 a	2 542
Zone 23	1 a	93	16 b	742	4 b	1 528	2 b	326	23 a	2 689
Zone 24	7 b	87	5 a	502	17 a	1 231	0 c	296	29 a	2 116
Laval (zones 19-24)	70 b	1 508	267 d	7 374	178 a	15 019	22 a	2 928	537 b	26 828
Rive-Nord zone 25	2 d	163	2 b	749	25 d	3 039	**	1 079	94 c	5 031
Zone 26	**	224	**	1 146	28 a	5 066	**	1 538	55 a	7 973
Zone 27	0 d	77	0 c	977	0 c	2 579	0 c	465	0 c	4 098
Zone 28	3 a	203	13 a	1 097	30 a	3 121	7 d	731	54 a	5 153
Zone 29	**	655	36 a	2 437	56 b	3 711	**	1 116	161 b	7 919
Rive-Nord (zones 25-29)	58 d	1 322	75 a	6 406	140 a	17 517	92 c	4 929	364 a	30 174
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	127 b	2 830	341 b	13 780	318 a	32 535	114 a	7 857	901 b	57 002
Rive-Sud zone 30	12 c	693	139 c	5 621	302 c	10 977	94 c	3 274	547 b	20 565
Zone 31	23 b	1 063	100 a	3 759	156 b	7 575	29 d	2 330	309 b	14 727
Zone 32	0 c	106	20 c	1 161	45 a	3 677	**	836	79 a	5 780
Zone 33	0 c	154	3 b	578	17 b	2 552	4 b	939	24 a	4 223
Zone 34	**	63	0 c	564	1 b	1 235	**	509	10 b	2 371
Rive-Sud (zones 30-34)	40 b	2 080	262 a	11 682	522 b	26 017	145 c	7 887	968 a	47 666
Zone 35	0 d	125	0 c	236	6 b	1 154	0 c	201	6 b	1 716
Banlieue (zones 19-35)	168 b	5 035	603 a	25 698	846 a	59 706	258 b	15 946	1 875 a	106 384
Montréal (RMR)	2 283 a	52 391	4 953 a	151 978	4 818 a	218 157	1 095 b	55 654	13 149 a	478 180

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal zone 1	3,1 b	3,5 b	3,7 b	4,7 a	4,6 b	3,6 b	3,7 d	3,4 d	3,7 a	4,0 a
Zone 2	4,1 d	**	1,4 a	3,0 d	1,2 d	2,7 c	**	**	1,4 a	2,8 c
Zone 3	2,2 c	1,6 c	3,2 b	6,4 b	1,5 a	2,5 c	**	1,4 d	2,0 b	3,5 c
Zone 4	2,0 a	3,2 b	3,9 b	4,2 b	2,1 a	4,3 b	3,5 d	3,7 d	2,9 a	4,0 b
Zone 5	6,5 b	6,9 b	2,5 a	4,7 b	3,4 c	4,0 b	4,8 d	2,1 c	3,4 b	4,4 b
Zone 6	3,8 b	4,0 b	2,6 c	1,4 a	1,5 d	1,3 d	**	0,1 b	2,5 b	1,9 b
Zone 7	**	7,2 c	2,7 c	4,0 d	1,4 a	**	**	**	2,3 b	3,1 d
Zone 8	5,8 d	**	**	5,9 d	**	**	**	**	2,2 c	4,4 d
Zone 9	3,3 d	3,9 d	3,0 d	3,2 d	0,9 d	**	**	**	1,9 c	2,7 c
Zone 10	8,8 b	10,8 c	1,8 b	3,5 b	1,5 a	3,3 c	**	**	2,0 b	3,7 b
Zone 11	6,8 c	5,0 b	5,5 b	5,4 c	5,2 d	4,2 d	5,8 d	**	5,5 c	4,9 c
Zone 12	5,2 b	6,4 b	3,7 c	5,3 b	3,1 d	3,4 d	0,1 b	**	3,4 c	4,5 b
Zone 13	2,1 a	2,6 a	6,2 b	5,6 a	3,1 c	3,7 b	0,6 a	2,8 b	3,9 c	4,2 b
Zone 14	4,6 b	5,4 b	4,2 b	6,2 b	3,9 c	5,8 b	**	2,7 c	3,9 b	5,5 b
Zone 15	5,6 b	5,3 a	3,9 a	3,7 a	2,9 a	4,2 b	0,9 a	2,2 b	3,2 b	3,9 a
Zone 16	5,4 b	5,3 a	4,1 b	4,1 b	3,6 b	5,9 b	1,4 d	4,3 c	3,7 b	5,2 a
Zone 17	**	4,5 d	1,0 a	2,3 c	**	**	**	**	**	2,1 c
Zone 18	4,5 d	8,7 c	1,6 c	2,7 c	1,7 c	1,9 c	0,1 b	0,6 b	1,5 c	2,3 c
Île-de-Montréal (zones 1-18)	4,4 a	5,1 a	3,2 a	4,1 a	2,3 a	3,0 a	1,8 b	2,6 b	2,8 a	3,6 a
Laval zone 19	**	6,9 b	2,8 b	**	2,7 c	3,5 c	1,6 c	1,3 a	2,9 b	4,7 d
Zone 20	0,0 c	0,8 d	**	1,7 c	0,6 b	0,7 a	**	**	1,5 c	1,0 a
Zone 21	6,5 a	6,4 a	2,7 a	2,4 b	1,7 c	1,2 a	0,7 b	0,5 b	2,4 b	2,1 b
Zone 22	0,0 d	0,0 d	1,2 a	1,8 b	1,4 a	0,9 a	**	0,0 d	1,3 a	1,0 a
Zone 23	4,8 a	1,1 a	1,1 a	2,1 b	1,5 a	0,3 b	**	0,6 b	1,6 c	0,8 a
Zone 24	5,7 c	10,1 c	1,8 c	1,3 a	0,6 a	2,2 b	0,4 b	0,0 c	1,0 a	2,0 b
Laval (zones 19-24)	5,8 c	4,8 b	2,8 b	3,9 c	1,4 a	1,7 b	1,3 a	0,8 a	2,0 a	2,4 b
Rive-Nord zone 25	0,0 d	1,2 d	1,0 d	0,4 b	0,4 b	0,8 d	0,0 c	**	0,5 a	1,9 c
Zone 26	**	**	0,7 b	3,0 c	0,3 b	0,6 a	0,1 b	**	0,3 b	0,8 a
Zone 27	0,0 d	0,0 d	0,5 b	1,2 d	1,0 a	0,4 b	0,0 c	**	0,7 a	0,6 b
Zone 28	2,6 b	1,5 a	2,5 b	1,5 a	1,4 a	1,4 a	**	1,1 d	1,8 b	1,4 a
Zone 29	**	**	3,1 c	1,9 c	2,8 c	1,5 b	**	**	3,1 c	2,2 b
Rive-Nord (zones 25-29)	3,0 c	4,7 d	2,0 a	1,7 b	1,1 a	0,9 a	1,0 d	2,0 c	1,4 a	1,4 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	4,4 c	4,8 b	2,4 a	2,9 b	1,3 a	1,3 a	1,1 a	1,5 c	1,7 a	1,9 a
Rive-Sud zone 30	1,7 c	1,9 c	2,5 c	3,5 c	1,2 a	3,2 d	**	3,0 d	1,8 b	3,2 c
Zone 31	0,6 a	2,3 b	2,1 a	3,1 b	1,4 a	3,0 b	**	2,4 c	1,5 a	2,9 a
Zone 32	0,0 c	0,0 c	2,7 c	1,7 c	0,9 a	1,4 a	**	**	1,4 a	1,5 b
Zone 33	**	0,0 c	0,3 b	0,6 b	1,0 a	0,8 a	0,4 b	0,4 b	0,9 a	0,7 a
Zone 34	**	**	1,3 a	0,5 b	0,9 d	0,4 b	0,6 b	**	1,0 a	0,7 a
Rive-Sud (zones 30-34)	1,2 a	2,0 b	2,2 a	2,9 a	1,2 a	2,5 b	1,9 c	2,3 c	1,5 a	2,5 a
Zone 35	**	0,0 d	0,0 c	0,0 c	1,1 d	1,0 a	0,0 c	0,0 c	1,0 a	0,7 a
Banlieue (zones 19-35)	2,9 b	3,5 b	2,3 a	2,9 a	1,2 a	1,8 a	1,5 c	1,9 b	1,6 a	2,2 a
Montréal (RMR)	4,3 a	4,9 a	3,0 a	3,9 a	2,0 a	2,7 a	1,7 b	2,4 a	2,5 a	3,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	**	**	**	1,7 c	**	1,0 a	**	**	0,4 b	1,6 c
Avant 1940	3,3 d	5,1 c	2,3 c	2,5 c	1,4 a	2,1 c	1,8 c	1,8 c	1,9 b	2,4 b
1940 à 1959	3,1 c	2,8 a	1,1 a	2,4 b	1,5 a	2,7 b	0,6 a	3,0 d	1,5 a	2,6 b
1960 à 1974	4,2 a	4,7 a	2,8 a	4,4 a	2,0 a	3,0 a	2,0 c	2,4 b	2,6 a	3,8 a
1975 à 1989	3,6 a	3,2 a	2,0 a	4,2 b	1,5 b	2,5 b	1,4 a	1,9 b	1,9 a	3,1 b
1990 ou après	5,5 b	7,6 a	3,8 d	4,5 b	2,8 c	3,8 d	**	**	3,3 c	4,4 b
Tous les immeubles	3,8 a	4,5 a	2,3 a	3,4 a	1,7 a	2,5 a	1,5 b	2,1 b	2,1 a	3,0 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Inconnue	**	**	**	**	**	0,7 b	**	**	**	**
Avant 1940	0,0 d	**	0,4 b	**	**	**	0,0 d	0,0 d	1,5 d	1,9 c
1940 à 1959	**	**	0,0 c	**	**	0,4 b	**	0,0 d	**	1,4 d
1960 à 1974	1,9 c	4,0 d	2,5 c	2,0 c	1,1 a	0,9 a	1,0 a	0,9 a	1,5 b	1,4 a
1975 à 1989	7,6 c	5,3 b	1,5 b	2,3 b	0,8 a	0,7 a	0,8 a	0,4 b	1,2 a	1,2 a
1990 ou après	1,6 b	3,5 d	3,6 c	**	1,4 a	1,6 c	0,2 b	3,1 d	1,8 b	2,4 c
Tous les immeubles	4,1 c	4,5 b	2,2 b	2,5 b	1,1 a	1,0 a	0,6 a	1,4 a	1,4 a	1,6 b
Rive-Sud (zones 30-34)										
Inconnue	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	0,0 d	**	0,0 d	0,0 d	0,0 d	**	0,0 c	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	2,0 c	2,3 c	1,7 c	3,4 c	0,7 a	2,9 c	**	3,1 d	1,3 a	3,1 c
1975 à 1989	0,7 a	2,0 b	1,8 a	1,7 b	0,7 a	1,6 b	0,6 b	0,9 d	0,9 a	1,5 b
1990 ou après	0,3 a	1,8 a	1,9 c	2,5 b	2,1 c	1,4 a	0,0 c	**	1,6 c	1,8 c
Tous les immeubles	1,2 a	1,9 b	1,8 a	2,2 a	0,9 a	2,0 b	1,2 d	1,8 c	1,2 a	2,0 a
Montréal (RMR)										
Inconnue	**	**	**	1,6 c	0,3 b	1,1 a	**	**	0,5 b	1,6 c
Avant 1940	3,2 d	5,0 c	2,3 c	2,4 c	1,4 a	2,0 c	1,7 c	1,8 c	1,8 b	2,4 b
1940 à 1959	3,0 c	2,8 a	1,2 a	2,3 b	1,5 a	2,6 b	0,6 a	2,8 c	1,5 a	2,5 b
1960 à 1974	4,1 a	4,6 a	2,7 a	4,2 a	1,7 a	2,8 a	1,9 c	2,3 b	2,4 a	3,5 a
1975 à 1989	3,7 a	3,4 a	1,8 a	3,3 b	1,1 a	1,7 a	1,0 a	1,2 a	1,5 a	2,2 a
1990 ou après	4,6 b	6,4 a	3,5 c	3,9 c	2,2 c	2,5 b	0,5 b	2,6 c	2,5 b	3,2 b
Tous les immeubles	3,7 a	4,4 a	2,2 a	3,3 a	1,5 a	2,2 a	1,4 a	2,0 b	2,0 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données**
pour en savoir davantage.

**I.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	**	422 b	502 b	495 a	591 c	569 a	**	836 c	554 b	570 a
Avant 1940	453 b	460 b	489 a	513 a	564 a	603 a	731 b	790 b	568 a	595 a
1940 à 1959	420 a	444 a	516 a	537 a	587 a	608 a	781 b	753 c	563 a	577 a
1960 à 1974	478 a	493 a	599 a	619 a	651 a	683 a	777 a	841 a	614 a	637 a
1975 à 1989	567 a	578 b	645 a	652 a	669 a	680 a	797 a	794 b	668 a	674 a
1990 ou après	459 c	533 b	623 c	618 c	738 b	722 b	**	910 c	706 b	704 b
Tous les immeubles	469 a	485 a	567 a	579 a	625 a	645 a	764 a	804 a	604 a	619 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Inconnue	**	314 b	362 c	422 a	**	474 a	**	533 b	**	442 a
Avant 1940	372 a	369 b	429 b	449 b	516 a	533 b	556 b	**	479 a	497 b
1940 à 1959	**	**	451 b	440 b	486 a	502 a	593 c	**	487 a	493 a
1960 à 1974	420 b	430 a	555 a	568 a	560 a	587 a	655 b	715 c	569 a	594 a
1975 à 1989	396 a	433 b	486 a	521 a	566 a	584 a	628 a	669 a	555 a	576 a
1990 ou après	**	**	507 b	517 b	649 a	703 a	710 a	727 a	639 a	685 a
Tous les immeubles	400 a	416 a	502 a	528 a	575 a	602 a	649 a	696 a	567 a	593 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
Inconnue	a.l.e.	**	**	471 c	**	513 c	**	612 c	594 c	529 b
Avant 1940	**	**	**	446 c	532 b	548 b	**	**	529 c	547 b
1940 à 1959	**	400 b	435 b	461 b	545 b	550 b	**	751 c	532 b	544 b
1960 à 1974	493 b	436 b	592 a	591 a	629 b	640 b	721 b	735 b	632 a	636 b
1975 à 1989	458 c	486 c	560 b	567 b	585 a	606 a	695 b	717 a	590 a	609 a
1990 ou après	351 b	381 b	576 b	603 b	701 a	707 a	753 b	685 a	693 a	682 a
Tous les immeubles	460 b	446 b	563 a	569 a	616 a	625 a	714 a	717 a	615 a	622 a
Montréal (RMR)										
Inconnue	**	413 b	489 b	492 a	590 b	565 a	**	818 c	545 b	564 a
Avant 1940	451 b	457 b	487 a	512 a	562 a	602 a	729 b	787 a	565 a	593 a
1940 à 1959	420 a	444 a	512 a	533 a	583 a	602 a	772 b	752 c	560 a	573 a
1960 à 1974	477 a	490 a	596 a	614 a	640 a	667 a	748 a	797 a	613 a	633 a
1975 à 1989	536 a	551 a	593 a	607 a	614 a	630 a	726 a	741 a	618 a	631 a
1990 ou après	445 c	500 c	584 b	587 b	701 a	710 a	766 b	748 a	683 a	692 a
Tous les immeubles	466 a	481 a	562 a	574 a	616 a	636 a	742 a	775 a	601 a	616 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	**	0,0 b	**	2,4 c	1,3 a	2,1 c	1,2 d	2,2 c	1,4 a	2,1 c
6 à 19 unités	4,3 d	5,9 d	1,3 a	3,0 b	1,6 b	2,1 b	1,5 c	1,8 c	1,7 b	2,6 a
20 à 49 unités	4,0 a	5,5 a	2,9 a	4,4 a	2,1 a	3,5 a	2,4 a	2,5 a	2,9 a	4,3 a
50 à 99 unités	4,2 a	4,0 a	2,6 a	5,1 a	2,5 a	3,5 a	2,0 a	2,6 a	2,9 a	4,2 a
100 unités et +	3,5 a	3,6 a	3,4 a	3,4 a	2,8 a	4,1 a	3,1 a	3,9 a	3,3 a	3,6 a
Tous les immeubles	3,8 a	4,5 a	2,3 a	3,4 a	1,7 a	2,5 a	1,5 b	2,1 b	2,1 a	3,0 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
3 à 5 unités	**	**	0,1 b	0,5 b	1,1 d	0,7 b	0,1 b	2,0 c	0,6 b	1,2 a
6 à 19 unités	**	**	1,5 d	1,3 a	0,7 a	0,5 a	0,7 b	0,5 b	0,8 a	0,8 a
20 à 49 unités	6,3 a	5,2 a	1,9 a	2,8 a	1,4 a	1,8 a	2,0 a	1,5 a	2,0 a	2,4 a
50 à 99 unités	2,0 a	0,7 a	0,9 a	2,2 b	2,3 a	4,1 a	0,0 a	2,2 a	1,5 a	2,9 a
100 unités et +	6,3 a	4,6 a	5,0 a	5,0 b	4,1 a	3,6 b	3,0 a	**	4,8 a	4,4 b
Tous les immeubles	4,1 c	4,5 b	2,2 b	2,5 b	1,1 a	1,0 a	0,6 a	1,4 a	1,4 a	1,6 b
Rive-Sud (zones 30-34)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	0,6 b	1,7 c
6 à 19 unités	0,5 b	**	**	**	0,6 a	2,1 c	**	**	1,0 a	2,0 c
20 à 49 unités	2,2 a	2,8 a	2,0 a	2,6 a	1,0 a	1,6 a	1,1 a	4,0 b	1,5 a	2,3 a
50 à 99 unités	1,5 a	3,1 a	2,5 a	3,4 a	2,6 a	3,4 b	1,4 a	2,4 a	2,4 a	3,3 a
100 unités et +	0,6 a	2,1 a	1,7 a	1,6 a	1,2 a	0,6 a	0,7 a	1,1 a	1,3 a	1,3 a
Tous les immeubles	1,2 a	1,9 b	1,8 a	2,2 a	0,9 a	2,0 b	1,2 d	1,8 c	1,2 a	2,0 a
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,4 b	**	2,2 c	1,2 a	1,9 c	1,0 d	2,1 c	1,3 a	2,0 b
6 à 19 unités	4,0 d	5,6 d	1,3 a	2,7 b	1,3 a	1,8 a	1,5 a	1,6 b	1,5 a	2,2 a
20 à 49 unités	4,1 a	5,4 a	2,8 a	4,1 a	1,8 a	3,0 a	2,1 a	2,7 a	2,6 a	3,8 a
50 à 99 unités	4,1 a	3,9 a	2,5 a	4,8 a	2,5 a	3,5 a	1,8 a	2,5 a	2,8 a	4,1 a
100 unités et +	3,5 a	3,5 a	3,4 a	3,4 a	2,8 a	3,7 a	2,8 a	3,5 b	3,3 a	3,5 a
Tous les immeubles	3,7 a	4,4 a	2,2 a	3,3 a	1,5 a	2,2 a	1,4 a	2,0 b	2,0 a	2,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Montréal**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	416 b	441 b	448 a	477 a	553 a	579 a	711 a	761 b	559 a	573 a
6 à 19 unités	413 b	421 b	488 a	504 a	555 a	572 a	691 a	709 a	544 a	560 a
20 à 49 unités	427 a	438 a	543 a	558 a	680 a	694 a	911 a	929 a	576 a	589 a
50 à 99 unités	474 a	492 a	639 a	647 a	811 a	820 a	1 065 a	1 094 a	676 a	690 a
100 unités et +	604 a	619 a	782 a	798 a	999 a	1 012 a	1 451 a	1 439 a	838 a	853 a
Tous les immeubles	469 a	485 a	567 a	579 a	625 a	645 a	764 a	804 a	604 a	619 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
3 à 5 unités	376 c	364 c	437 a	471 a	581 a	597 a	645 a	681 a	571 a	595 a
6 à 19 unités	368 a	379 b	477 a	482 a	552 a	579 a	587 a	617 a	542 a	563 a
20 à 49 unités	402 a	446 a	490 a	511 a	572 a	593 a	644 a	672 a	535 a	559 a
50 à 99 unités	421 b	412 b	524 a	549 a	598 a	600 a	660 a	699 a	568 a	581 a
100 unités et +	500 c	529 c	684 b	697 a	771 a	773 a	1 031 b	1 090 b	765 b	773 b
Tous les immeubles	400 a	416 a	502 a	528 a	575 a	602 a	649 a	696 a	567 a	593 a
Rive-Sud (zones 30-34)										
3 à 5 unités	372 c	**	445 a	475 a	586 a	587 a	746 b	699 a	591 b	592 a
6 à 19 unités	371 b	388 b	470 a	498 a	555 a	572 a	649 a	671 a	562 a	578 a
20 à 49 unités	400 a	419 a	513 a	540 a	602 a	629 a	658 a	677 a	565 a	591 a
50 à 99 unités	415 b	439 b	610 a	616 a	730 a	743 a	752 a	782 a	671 a	679 a
100 unités et +	656 a	616 c	740 a	720 a	844 a	848 a	985 a	1 016 a	808 a	810 a
Tous les immeubles	460 b	446 b	563 a	569 a	616 a	625 a	714 a	717 a	615 a	622 a
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	413 b	434 b	447 a	477 a	559 a	582 a	706 a	739 a	563 a	577 a
6 à 19 unités	410 b	418 a	486 a	501 a	555 a	574 a	671 a	693 a	546 a	562 a
20 à 49 unités	425 a	438 a	536 a	552 a	653 a	670 a	821 a	837 a	571 a	587 a
50 à 99 unités	471 a	489 a	633 a	641 a	785 a	795 a	974 a	1 001 a	671 a	684 a
100 unités et +	605 a	617 a	772 a	783 a	944 a	952 a	1 267 a	1 288 a	829 a	840 a
Tous les immeubles	466 a	481 a	562 a	574 a	616 a	636 a	742 a	775 a	601 a	616 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.3 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Montréal**

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal zone 1	**	**	**	5,0 d	3,7 a	2,8 a	3,2 a	4,1 a	3,7 a	2,7 a
Zone 2	**	**	1,4 a	2,3 c	2,5 a	4,9 a	0,7 a	7,8 a	**	**
Zone 3	**	**	**	4,0 d	0,0 a	3,8 a	0,0 a	5,9 a	0,6 a	5,8 a
Zone 4	**	**	1,0 d	2,4 c	3,0 a	3,3 a	2,7 a	2,9 a	3,2 a	4,4 a
Zone 5	**	**	2,0 c	2,1 c	2,4 a	4,3 a	4,2 a	5,9 a	1,6 a	1,6 a
Zone 6	**	**	2,1 c	2,0 c	3,1 a	3,1 a	5,8 a	2,8 a	2,0 a	1,2 a
Zone 7	**	**	1,3 d	**	5,6 a	7,0 a	4,3 c	8,2 a	6,6 a	8,8 a
Zone 8	**	**	1,0 d	4,1 d	4,0 a	5,8 a	5,6 a	7,7 a	**	**
Zone 9	**	**	**	**	2,8 a	2,7 a	2,6 a	3,5 a	2,3 a	6,1 a
Zone 10	**	**	2,7 c	2,6 c	1,7 a	3,0 a	1,0 a	4,5 a	6,8 a	8,1 a
Zone 11	**	**	3,7 d	3,6 d	5,1 a	5,0 a	4,5 a	6,4 a	3,5 a	3,3 a
Zone 12	**	**	1,9 c	3,7 d	3,2 a	6,4 a	1,4 a	1,4 a	2,1 a	1,5 a
Zone 13	**	1,9 a	0,0 c	3,4 c	0,2 a	2,5 a	0,0 a	3,9 a	4,1 a	5,2 a
Zone 14	**	2,6 c	2,8 c	5,2 d	3,2 a	5,4 a	3,7 a	4,6 a	**	**
Zone 15	0,0 d	1,8 c	**	2,1 c	2,4 a	3,5 b	2,3 a	4,2 a	4,1 a	3,0 a
Zone 16	**	**	1,7 c	6,2 c	1,7 a	5,3 a	4,8 a	4,2 a	5,4 a	3,8 a
Zone 17	**	**	0,9 d	1,3 a	2,2 a	3,1 a	**	**	**	**
Zone 18	**	**	0,8 d	1,5 c	1,6 a	2,0 a	3,3 a	1,9 a	0,5 a	7,0 a
Île-de-Montréal (zones 1-18)	1,4 a	2,1 c	1,7 b	2,6 a	2,9 a	4,3 a	2,9 a	4,2 a	3,3 a	3,6 a
Laval zone 19	**	1,2 d	**	1,1 d	1,6 a	3,0 a	0,9 a	0,5 a	4,7 a	**
Zone 20	0,6 b	**	0,9 d	0,8 d	0,0 a	2,3 a	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 21	0,7 b	**	2,0 c	1,6 c	4,7 a	5,3 a	**	**	3,0 a	1,9 a
Zone 22	**	**	0,6 b	0,3 b	1,2 a	1,4 a	**	**	**	**
Zone 23	0,5 b	0,5 b	0,7 b	0,5 b	2,2 a	3,3 a	**	**	**	**
Zone 24	0,0 c	**	0,3 b	1,0 a	1,5 a	1,2 a	**	**	**	**
Laval (zones 19-24)	1,1 d	0,9 a	1,1 a	0,8 a	1,4 a	2,5 a	1,6 a	2,4 a	4,5 a	5,3 c
Rive-Nord zone 25	0,0 c	5,2 d	0,1 b	0,1 b	2,4 a	1,9 a	**	**	**	**
Zone 26	**	**	0,3 b	0,3 b	0,6 a	5,7 a	0,7 a	4,2 a	0,0 a	0,0 a
Zone 27	0,0 c	0,0 c	0,7 b	0,0 c	0,5 a	0,0 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 28	**	0,6 b	0,6 b	0,6 b	1,5 a	0,9 a	3,0 a	5,8 a	**	**
Zone 29	**	0,7 b	1,4 a	2,2 c	7,4 b	3,8 a	**	**	10,0 a	4,6 a
Rive-Nord (zones 25-29)	0,4 b	1,3 a	0,6 a	0,7 a	2,7 a	2,3 a	1,3 a	3,5 a	5,5 a	2,0 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)	0,6 b	1,2 a	0,8 a	0,8 a	2,0 a	2,4 a	1,5 a	2,9 a	4,8 a	4,4 b
Rive-Sud zone 30	**	**	1,3 d	3,2 d	1,6 a	2,6 a	3,2 a	3,7 a	0,9 a	1,1 a
Zone 31	**	**	0,5 b	1,1 d	1,6 a	2,2 a	2,1 a	3,4 a	1,8 a	2,0 a
Zone 32	0,7 b	**	1,1 d	1,1 d	1,2 a	1,7 a	2,5 a	3,0 a	**	**
Zone 33	0,3 b	**	1,0 a	0,6 b	0,5 a	1,8 a	2,4 a	**	**	**
Zone 34	0,0 c	0,6 b	0,3 b	0,0 c	1,1 a	1,7 c	**	**	**	**
Rive-Sud (zones 30-34)	0,6 b	1,7 c	1,0 a	2,0 c	1,5 a	2,3 a	2,4 a	3,3 a	1,3 a	1,3 a
Zone 35	**	0,0 c	**	0,6 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Banlieue (zones 19-35)	0,7 a	1,3 a	0,9 a	1,3 a	1,7 a	2,3 a	2,1 a	3,2 a	3,3 a	3,2 b
Montréal (RMR)	1,3 a	2,0 b	1,5 a	2,2 a	2,6 a	3,8 a	2,8 a	4,1 a	3,3 a	3,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Montréal**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Moins de 500 \$	4,3 a	5,8 a	1,7 a	2,7 a	0,9 a	1,5 b	0,0 a	0,0 a	2,0 a	3,1 a
500 à 699 \$	3,8 b	3,6 b	2,5 a	4,2 a	1,8 a	2,9 a	0,4 a	2,1 a	2,0 a	3,3 a
700 à 899 \$	5,1 b	3,1 b	4,2 a	3,8 a	2,6 a	3,3 a	2,7 b	2,1 a	3,2 a	3,2 a
900 \$ et +	2,3 c	1,9 c	5,1 c	3,4 b	3,7 a	3,9 a	3,1 b	2,4 a	3,8 a	3,3 a
Toutes les fourchettes	3,8 a	4,5 a	2,3 a	3,4 a	1,7 a	2,5 a	1,5 b	2,1 b	2,1 a	3,0 a
Laval/Rive-Nord (zones 19-29)										
Moins de 500 \$	3,2 c	4,8 c	0,9 a	1,2 a	0,8 a	0,3 a	0,0 a	0,0 a	1,0 a	1,3 a
500 à 699 \$	1,1 a	8,4 c	2,8 a	2,4 a	0,8 a	1,0 a	0,6 a	0,8 a	1,1 a	1,3 a
700 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	7,8 c	1,3 a	2,7 a	1,1 a	1,5 b	4,1 b	2,8 a	1,9 a
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	a.l.e.	1,3 d	0,0 a	0,4 a	1,2 a	0,6 a	0,6 a
Toutes les fourchettes	4,1 c	4,5 b	2,2 b	2,5 b	1,1 a	1,0 a	0,6 a	1,4 a	1,4 a	1,6 b
Rive-Sud (zones 30-34)										
Moins de 500 \$	1,7 b	1,4 a	1,1 a	0,8 a	0,1 a	1,6 b	0,0 a	**	0,7 a	1,3 a
500 à 699 \$	2,1 b	3,5 b	2,6 a	2,9 a	0,9 a	1,5 a	2,3 c	1,7 b	1,4 a	1,8 a
700 à 899 \$	0,0 a	0,0 a	0,6 a	1,9 a	1,6 a	3,0 b	0,5 a	2,3 b	1,0 a	2,4 a
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	0,0 a	4,3 c	0,6 a	0,0 a	0,0 a	2,7 a	0,4 a
Toutes les fourchettes	1,2 a	1,9 b	1,8 a	2,2 a	0,9 a	2,0 b	1,2 d	1,8 c	1,2 a	2,0 a
Montréal (RMR)										
Moins de 500 \$	4,2 a	5,6 a	1,6 a	2,4 a	0,8 a	1,4 a	0,0 a	0,5 b	1,8 a	2,8 a
500 à 699 \$	3,8 b	3,8 b	2,5 a	4,0 a	1,5 a	2,3 a	0,8 a	1,8 a	1,8 a	2,8 a
700 à 899 \$	4,8 b	3,0 b	3,8 a	3,5 a	2,5 a	2,9 a	2,2 a	2,4 a	2,8 a	3,0 a
900 \$ et +	2,3 c	1,9 c	4,9 c	3,4 b	3,7 a	3,4 a	2,6 a	2,1 a	3,6 a	3,0 a
Toutes les fourchettes	3,7 a	4,4 a	2,2 a	3,3 a	1,5 a	2,2 a	1,4 a	2,0 b	2,0 a	2,7 a

**4.1.1 Appartements en copropriété offerts
en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL¹
Taux d'inoccupation (%)
Montréal - 2006**

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location	Appartements visés par l'ELL ¹
Centre-ville + L'Île de Montréal	1,7 c	3,2 a
Péricentre	4,0 b	2,6 a
Ouest de l'Île de Montréal	1,5 a	4,0 a
Est de l'Île de Montréal	4,2 b	2,9 a
Île de Montréal	2,7 a	3,0 a
Laval et la rive Nord	2,3 b	1,6 b
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	3,5 c	2,0 a
Montréal (RMR)	2,8 a	2,7 a

¹Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**4.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts
en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL¹
selon le nombre de chambres
Montréal - 2006**

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹
Centre-ville + L'Île de Montréal	a.l.e.	614 a	1 133 b	857 a	1 036 d	1 112 a	**	1 538 c
Péricentre	a.l.e.	493 a	896 a	611 a	**	733 a	**	888 b
Ouest de l'Île de Montréal	a.l.e.	454 a	**	567 a	**	672 a	**	781 a
Est de l'Île de Montréal	a.l.e.	441 a	**	494 a	**	553 a	1 062 b	685 a
Île de Montréal	a.l.e.	485 a	967 c	579 a	1 045 c	645 a	1 112 c	804 a
Laval et la rive Nord	**	416 a	492 d	528 a	**	602 a	875 d	696 a
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	a.l.e.	443 b	**	567 a	**	624 a	**	717 a
Montréal (RMR)	**	481 a	858 d	574 a	970 c	636 a	1 034 c	775 a

¹Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**4.2.1 Appartements en copropriété offerts
en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL¹
Taux d'inoccupation global (%)
selon la taille de l'immeuble
Montréal - 2006**

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL ¹
Île de Montréal		
3 à 5 unités	2,5 c	2,1 c
6 à 19 unités	2,6 b	2,6 a
20 à 49 unités	2,6 b	4,3 a
50 à 99 unités	3,9 b	4,2 a
100 unités et +	2,0 a	3,6 a
Tous les immeubles	2,7 a	3,0 a
Montréal (RMR)		
3 à 5 unités	3,1 d	2,0 b
6 à 19 unités	3,6 b	2,2 a
20 à 49 unités	3,1 b	3,8 a
50 à 99 unités	3,2 b	4,1 a
100 unités et +	1,5 a	3,5 a
Tous les immeubles	2,8 a	2,7 a

¹Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
Montréal - 2006

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés	Nombre d'unités offertes en location	Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location	Taux d'inoccupation
Centre-ville + L'Île de Montréal	9 129	1 398 d	15,3 d	1,7 c
Péricentre	17 173	1 343 a	7,8 a	4,0 b
Ouest de l'Île de Montréal	12 581	1 068 a	8,5 a	1,5 a
Est de l'Île de Montréal	12 321	639 a	5,2 a	4,2 b
Île de Montréal	51 204	4 457 a	8,7 a	2,7 a
Laval et la rive Nord	15 868	1 357 b	8,6 b	2,3 b
Rive Sud/Vaudreuil-Soulanges	15 203	1 082 b	7,1 b	3,5 c
Montréal (RMR)	82 275	6 893 a	8,4 a	2,8 a

¹ Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**4.3.2 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location,
Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
selon la taille de l'immeuble
Montréal - 2006**

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés	Nombre d'unités offertes en location ¹	Pourcentage d'unités offertes en location	Taux d'inoccupation
Ile de Montréal				
3 à 5 unités	2 033	105 b	5,1 b	2,5 c
6 à 19 unités	15 704	1 048 a	6,7 a	2,6 b
20 à 49 unités	11 180	921 a	8,2 a	2,6 b
50 à 99 unités	11 303	944 a	8,4 a	3,9 b
100 unités et +	10 984	1 358 a	12,4 a	2,0 a
Tous les immeubles	51 204	4 457 a	8,7 a	2,7 a
Montréal (RMR)				
3 à 5 unités	3 971	208 b	5,2 b	3,1 d
6 à 19 unités	32 151	2 080 a	6,5 a	3,6 b
20 à 49 unités	16 622	1 316 a	7,9 a	3,1 b
50 à 99 unités	15 157	1 237 a	8,2 a	3,2 b
100 unités et +	14 374	1 903 a	13,2 a	1,5 a
Tous les immeubles	82 275	6 893 a	8,4 a	2,8 a

¹ Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire¹
selon le type de logement
Montréal - 2006**

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Tous le log.
Logements individuels	a.l.e.	407 d	596 d	650 c	535 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	458 c	646 b	708 c	626 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	414 c	549 b	701 c	526 b
Tous les types de logement	a.l.e.	429 b	596 b	699 b	576 b

¹ Les logements locatifs du marché secondaire ne comprennent ni les apps. en copropriété, ni les apps. situés dans des immeubles locatifs comptant 3 logements offerts en location ou plus.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des logements
locatifs du marché secondaire¹
selon le type de logement
Montréal - 2006**

	Nombre estimatif de ménages occupant des logements locatifs du marché secondaire
Logements individuels	27 765 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	60 379 b
Autres (logements accessoires, surtout)	46 652 b
Tous les types de logement	134 796 a

¹ Les logements locatifs du marché secondaire ne comprennent ni les apps. en copropriété, ni les apps. situés dans des immeubles locatifs comptant 3 logements offerts en location ou plus.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données
pour en savoir davantage.



MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif - Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

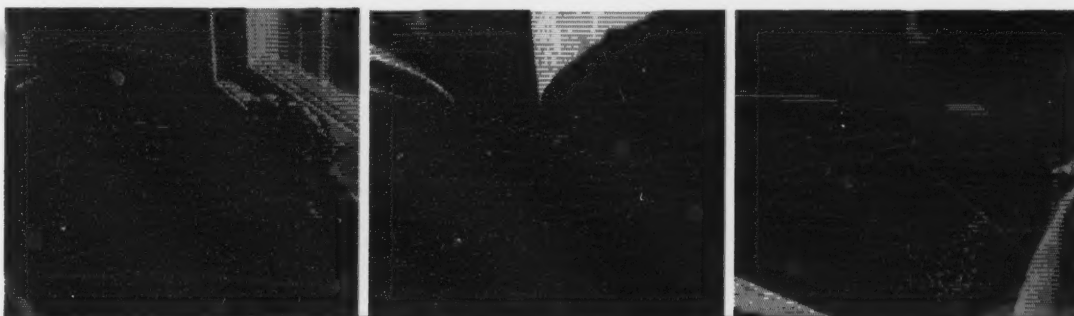
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé...
nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation